

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов

Товарищества собственников жилья «Виктория»

Протоколом № 1 от «3» сентября 2013г.

Председатель И.В. Боровиков

Секретарь В.В. Жуков

## УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Виктория»

(новая редакция)



КОПИЯ ВЕРНА

ПОДПИСЬ И.В. Боровиков

2013г.

## 1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Виктория» создано путем преобразования из жилищно-строительного кооператива «Юбилейный-92» и является его правопреемником.
- 1.2. Товарищество собственников жилья «Виктория» (далее по тексту - ТСЖ) является объединением собственников помещений в многоквартирных домах №5 и 5 «а», расположенных: г. Саратов, улица Саловская (далее по тексту – многоквартирные дома), для совместного управления комплексом недвижимого имущества в указанных многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.
- 1.1. ТСЖ является некоммерческой организацией.
- 1.2. ТСЖ создано без ограничения срока деятельности.
- 1.3. ТСЖ имеет гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в п.п. 1.1. настоящего Устава и нести связанные с этой деятельностью обязанности.
- 1.4. ТСЖ может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.
- 1.5. ТСЖ может быть ограничено в правах лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законом. Решение об ограничении прав может быть обжаловано ТСЖ в суд.
- 1.6. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.
- 1.7. Правоспособность ТСЖ возникает в момент его государственной регистрации и прекращается в момент завершения его ликвидации.
- 1.8. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.9. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Виктория»; сокращенное наименование: ТСЖ «Виктория».
- 1.10. Юридический адрес: 410018, г. Саратов, улица Саловская, д. 5; почтовый адрес: 410018, г. Саратов, улица Саловская, д. 5.

## 2. Права и обязанности товарищества собственников жилья

### 2.1. ТСЖ вправе:

- 1) Заключать в соответствии с законодательством договоры управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;
- 2) Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, а также расходов на другие установленные настоящим Уставом цели;



**КОПИЯ ВЕРНА**  
**ПОДПИСЬ**



- 3) Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения многоквартирных домах в соответствии с его долей и в праве общей собственности на общее имущество многоквартирных домов;
- 4) Выполнять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги;
- 5) Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, ТСЖ вправе:

- 1) предоставлять в пользовании или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к таким домам выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.4. ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

2.5. ТСЖ обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящего Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;



**КОПИЯ ВЕРНА**  
подпись 



- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами.

### **3. Средства и имущество товарищества собственников жилья.**

3.1. В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

3.2. Средства ТСЖ состоят из:

- 1) Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) Доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществления целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и субсидий;
- 4) Прочих поступлений.

3.3. На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

3.4. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

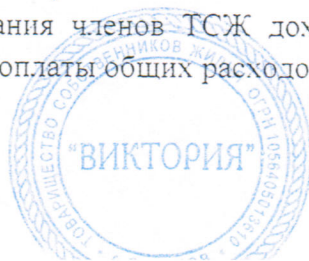
### **4. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья**

4.1. Для достижения целей, предусмотренных в п.п.1.1. настоящего Устава, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

4.2. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- 2) Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах.

4.3. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов.



**КОПИЯ ВЕРНА**  
подпись 



## 5. Членство в товариществе собственников жилья

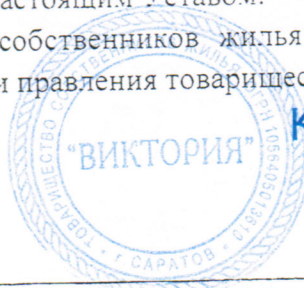
- 5.1. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
- 5.2. Лица, приобретающие помещения в домах, указанных в п.п.1.1 настоящего Устава, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 5.3. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирных домах.

## 6. Управление товариществом собственников жилья

- 6.1. Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

## 7. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

- 7.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом не реже одного раза в год.
- 7.2. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:
  - 1) Внесение изменений в устав товарищества;
  - 2) Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
  - 3) Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
  - 4) Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
  - 5) Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
  - 6) Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  - 7) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
  - 8) Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
  - 9) Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
  - 10) Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
  - 11) Определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
  - 12) Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
  - 13) Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами, а так же настоящим Уставом.
- 7.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.



**КОПИЯ ВЕРНА**  
**ПОДПИСЬ**



## 8. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

- 8.1. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.
- 8.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 8.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.
- 8.4. Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам принятия решений о реорганизации и ликвидации товарищества; принятия решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; определения направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества; принятия решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирных домах, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.
- 8.5. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случаях их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.
- 8.6. Голосование по вопросам повестки дня, вынесенным на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ, может осуществляться посредством опроса в письменной форме.
- 8.7. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья, может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

## 9. Правление товарищества собственников жилья

- 9.1. Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решение по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ.
- 9.2. Правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок 2 (два) года.



КОПИЯ ВЕРНА  
подпись 



- 9.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.
- 9.4. Правление ТСЖ является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.
- 9.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем один раз в два месяца.
- 9.6. Заседание правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.
- 9.7. В обязанности правления ТСЖ входят:
- 1) Соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
  - 2) Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
  - 3) Составление смет и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
  - 4) Управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими;
  - 5) Наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;
  - 6) Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
  - 7) Ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
  - 8) Созыв и проведение общего собрания членов товарищества.

## 10. Председатель правления товарищества собственников жилья

- 10.1. Председатель правления ТСЖ избирается на срок два года.
- 10.2. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 10.3. Председатель правления ТСЖ:
- действует без доверенности от имени товарищества;
  - подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;
  - разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества и обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положение об оплате их труда.

## 11. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

- 11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов товарищества на срок два года.



КОПИЯ ВЕРНА  
ПОДПИСЬ



1.2. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества.

1.3. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

1.4. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:

- 1) Проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности товарищества;
- 2) Представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## 12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

12.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возлагается на собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

12.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирными домами.

12.3. Члены товарищества собственников жилья, внося обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяют органы управления товарищества собственников жилья в порядке установленном решением общего собрания членов ТСЖ. Размер обязательных платежей по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен в соответствии с индексом, утвержденным органами исполнительной власти РФ, по Саратовской области и г. Саратова.

12.4. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в порядке установленном решением общего собрания членов ТСЖ. Размер обязательных платежей по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен в соответствии с индексом, утвержденным органами исполнительной власти РФ, по Саратовской области и г. Саратова.

12.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трети от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

12.6. Начисление за коммунальные услуги, при установлении собственниками квартир индивидуального прибора учета осуществляется из расчета платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.



КОПИЯ ВЕРНА  
ПОДПИСЬ  
8



Показаны индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг. Установленные в квартире собственника представлять в управление ТСЖ до 25 числа текущего месяца.

9  
КОПИЯ ВЕРНА  
ПОДПИСЬ

